



ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Cassiopeja



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Cassiopeja i Borås

Org nr 716447-6835

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2018-01-01--2018-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1953 på fastigheterna Cassiopeja 1, 2 och 3 i Borås som föreningen äger. Fastighetens adress är Fjällgatan 25-33, 39, 41, 47, 49, 55 och Fjällstigen 35, 37, 43, 45, 51 och 53 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33 st	1 rok	1 424,5 m ²
		129 st	2 rok	7 380,5 m ²
		122 st	3 rok	8 950,5 m ²
		19 st	4 rok	1 699,5 m ²
		303 st		19 455,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	19 st		1 569,0 m ²
		43		
		178 st		
		240 st		1 569,0 m ²
Totalt		543 st		21 024,0 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad

Under året har föreningen bytt tak på Fjällgatan 55.

Underhåll

Löpande underhåll har utförts i normal omfattning.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Takbyte – Fjällgatan 47 och 25-33
- Renovering av hiss Fjällstigen 45
- Renovering avloppsrör
- Målningsarbeten
- Renovering tvättstugor, Fjällstigen 43 och 51 samt Fjällgatan 49
- Byte av tak på garage Fjällgatan 25

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 741 kr/m² bostadslägenhetsyta. Efter genomgång av budgeten för 2019 beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 1% från den 1/4-2019. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 91 359 870 kr. Under kommande år beräknar föreningen amortera 2 503 601 kr, vilket ger en amorteringstakt på 36 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. På stämman deltog 46 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 347 medlemmar (fg år 342), 48 st medlemmar har utträtt och 53 har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 42 lägenhetsöverlåtelse skett.



HSB - där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Åström	ordförande
Agneta Forsman	vice ordförande
Victoria Reeve	ledamot
Kerstin Thoor	ledamot
Henrik Kåvestam	ledamot
Anders Ringman	ledamot
Jan Högberg	ledamot utsedd av HSB Göta
Emma Alkner	suppleant
Camilla Grape	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Åström, Kerstin Thoor, Agneta Forsman och Victoria Reeve.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Agneta Forsman, Anders Åström och Henrik Kåvestam, samt extern firmatecknare Per Sunnerdahl Eng, två i förening.

Vicevärd och sekreterare har varit Per Sunnerdahl Eng.

Revisor har varit Anders Andersson med Perry Altemark som suppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Borås har varit Ann Samuelsson, Kerstin Thoor samt Camilla Ramsmo.

Valberedning har varit Eva Sundberg, ordförande, Perry Altemark och Lennart Ekelund.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	16 447	16 424	16 397	16 264	16 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 632	2 908	1 594	2 877	- 386
Soliditet, %	38,4	35,6	33	31,4	29,7
Balansomslutning, tkr	154 119	150 620	150 562	150 716	149 400
Eget kapital, tkr	59 240	53 569	48 900	47 306	44 429
Taxeringsvärde, tkr	192 280	192 147	192 147	152 534	152 534
- varav byggnad, tkr	148 071	147 938	147 938	120 487	120 487
Underhållsfond tkr	25 549	25 190	23 572	21 163	20 476
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	741	741	736	736
Bankskuld kr/m ²	4 346	4 464	4 550	4 620	4 689
Belåningsgrad, %	48	49	50	63	64
Räntekostnader kr/m ²	79	81	87	102	146



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	18 618 684	1 628 354	25 190 138	5 223 006	2 908 386
Insatser o upplåtelse u året	197 809	2 842 191	744 152	2 164 234	-2 908 386
Resultatdisp enl stömmobeslut -17			25 934 290	7 387 240	
Reservering till yttre underhåll -18			91 000	-91 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -18			-476 402	476 402	
Årets resultat					2 631 628
Belopp vid årets slut	18 816 493	4 470 545	25 548 888	7 772 642	2 631 628

Föreningen äger 14 lägenheter.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	832 327
Upplåtelser lgh	-197 809
Belopp vid årets slut	634 518

Resultatdisposition

Till styrelsens förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 387 240
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	-91 000
Ianspråk av underhållsfond motsvarande årets kostn.	476 402
Årets resultat	<u>2 631 628</u>
	10 404 270

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>10 404 270</u>
	10 404 270

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 25 548 888 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	16 446 882	16 423 569
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	29 685
Summa rörelsens intäkter		16 446 882	16 453 254
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-7 923 695	-7 552 952
Periodiskt underhåll		-476 402	-607 848
Övriga externa kostnader	Not 4	-118 800	-118 000
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-452 891	-424 726
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-3 205 251	-3 149 332
Summa rörelsens kostnader		-12 177 039	-11 852 858
Rörelseresultat		4 269 843	4 600 396
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 202	11 176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 650 417	-1 703 186
Summa finansiella poster		-1 638 215	-1 692 010
Årets resultat		2 631 628	2 908 386
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		2 631 628	2 908 386
Reservering till fond för yttre underhåll		-91 000	-1 352 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		476 402	607 848
Resultat efter fondförändring		3 017 030	2 164 234

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 117 262 639 118 065 481

Mark

23 439 800 23 439 800

Markanläggningar

Not 8 4 373 217 4 538 868

145 075 656 146 044 149*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

145 076 156 146 044 649**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 006 6 594

Avräkningskonto HSB Göta

6 033 404 1 929 010

Övriga fordringar

Not 10 135 567 96 291

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

715 111 393 5056 885 088 2 425 400

Kassa och bank

Not 11 2 157 426 2 149 570

2 157 426 2 149 570

Summa omsättningstillgångar

9 042 514 4 574 970**Summa tillgångar****154 118 670 150 619 619**



HSB - där människorna bor

Hsb Brf Casslopeja I Borås, 716447-6835

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 816 493	18 618 684
Upplåtelseavgifter	4 470 545	1 628 354
Fond för yttre underhåll	25 548 888	25 190 138
	<u>48 835 926</u>	<u>45 437 176</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 772 642	5 223 006
Årets resultat	2 631 628	2 908 386
	<u>10 404 270</u>	<u>8 131 392</u>

Summa eget kapital

59 240 196 53 568 568

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>88 856 269</u>	<u>91 359 876</u>
		88 856 269	91 359 876

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 503 601	2 495 246
Leverantörsskulder		1 121 090	868 417
Skatteskulder		9 858	547
Fond för inre underhåll		207 961	216 159
Övriga skulder	Not 13	62 848	33 629
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>2 116 846</u>	<u>2 077 177</u>
		6 022 204	5 691 175

Summa skulder

94 878 473 97 051 051

Summa eget kapital och skulder

154 118 670 150 619 619

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8
Markanläggningar	3,3

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 22 226 538 kr.

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.



Noter

2018-01-01	2017-01-01
2018-12-31	2017-12-31

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	14 451 276	14 412 922
	Hyror	1 354 407	1 363 252
	Övriga intäkter	765 850	747 149
	Bruttoomsättning	16 571 533	16 523 323
	Avgiftsbortfall	-30 790	0
	Hysesbortfall	-93 861	-99 754
		16 446 882	16 423 569

Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Preliminär ersättning förmögenhetsbrott	0	29 685
		0	29 685

Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	1 325 048	1 328 928
	Reparationer	486 957	431 614
	El	493 383	431 900
	Uppvärmning	2 447 668	2 472 039
	Vatten	688 707	685 070
	Sophämtning	485 308	468 056
	Kabel-TV, internet	770 374	658 930
	Försäkring	183 665	175 375
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	447 911	438 600
	Förvaltningsarvoden	261 568	248 814
	Övriga driftskostnader	333 106	213 626
		7 923 695	7 552 952

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	22 400	21 900
	Medlemsavgifter	96 400	96 100
		118 800	118 000

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	189 325	165 000
	Vicevärdsarvode	145 584	143 904
	Revisorsarvode	6 900	9 100
	Löner och andra ersättningar	4 800	7 200
	Sociala kostnader	106 282	99 522
		452 891	424 726

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	3 039 600	2 983 681
	Markanläggningar	165 651	165 651
		3 205 251	3 149 332



Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2110	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	163 163 140	158 785 541
Årets investeringar	2 236 759	4 377 599
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	165 399 898	163 163 140
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 735 414	-22 751 733
Årets avskrivningar	-3 039 600	-2 983 681
Utgående avskrivningar	-28 775 014	-25 735 414
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-19 362 245	-19 362 245
Utgående bokfört värde	117 262 639	118 065 481
Taxeringsvärde för Cassiopeja 1, 2 och 3		
Byggnad - bostäder	145 000 000	145 000 000
Byggnad - lokaler	3 071 000	2 938 000
	148 071 000	147 938 000
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000
Mark - lokaler	1 209 000	1 209 000
	44 209 000	44 209 000
Taxeringsvärde totalt	192 280 000	192 147 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	4 969 370	4 969 370
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 969 370	4 969 370
Ingående ackumulerade avskrivningar	-430 502	-264 851
Årets avskrivningar	-165 651	-165 651
Utgående avskrivningar	-596 153	-430 502
Bokfört värde	4 373 217	4 538 868
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	135 567	96 291
	135 567	96 291
Not 11 Kassa och bank		
SBAB	2 157 426	2 149 570
	2 157 426	2 149 570



Noter

2018-12-31 2017-12-31

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	14410538	0,68%	2019-01-15	2 664 222	572 000
SBAB	14410686	2,30%	2019-06-27	3 384 525	50 000
SBAB	14410708	2,34%	2019-06-27	8 478 831	95 000
SBAB	14410732	1,66%	2021-04-16	10 820 416	120 000
SBAB	14460276	0,68%	2019-01-15	4 664 221	572 000
SBAB	19274403	2,25%	2019-09-13	6 000 000	200 000
SBAB	24735567	2,30%	2019-06-27	3 875 000	250 000
SBAB	27114032	1,46%	2020-04-16	10 820 415	120 000
SBAB	14410740	2,00%	2022-09-19	13 019 468	109 601
SBAB	14410783	1,86%	2021-09-17	8 269 168	200 000
SBAB	14410805	0,62%	2019-04-11	8 744 493	100 000
SBAB	14410813	2,34%	2019-06-27	10 619 111	115 000
				91 359 870	2 503 601
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					88 856 269
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					78 841 865
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					2 503 601 2 495 246
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					129 381 000 129 381 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 246	4 426
Arbetsgivaravgifter	3 812	4 000
Mervärdesskatt	17 374	762
Övriga kortfristiga skulder	37 416	24 441
	62 848	33 629

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	124 356	130 247
Övriga upplupna kostnader	718 220	690 472
Förutbetalda hyror och avgifter	1 274 270	1 256 458
	2 116 846	2 077 177



Borås 18/3 2019

Anders Åström

Agneta Forsman

Anders Ringman

Victoria Reeve

Kerstin Thoor

Jan Högberg

Henrik Kävestam

Vår revisionsberättelse har 2019 - 04 - 10 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anders Andersson

Magnus Emilsson

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Cassiopeja i Borås, org.nr. 716447-6835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Cassiopeja i Borås för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

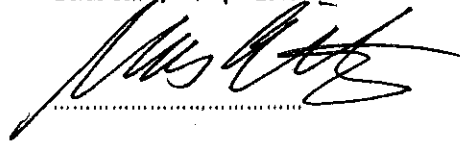
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

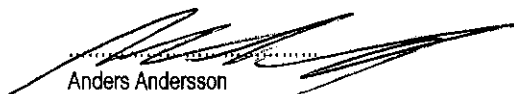
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 10 / 4 2019



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Andersson
Av föreningen vald revisor